

SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier de droit français



COMMENTAIRE DE GESTION



Un début d'année plus favorable aux valeurs immobilières,

La persistance d'une inflation élevée et sa prise en compte par les banques centrales tant aux Etats-Unis qu'en Europe rebattent les cartes pour 2022. Le début de l'année se caractérise ainsi par une rotation massive des investisseurs vers les valeurs de commerce au détriment des titres de croissance (logistique, santé, logement). Nous accompagnons ce mouvement sur le commerce et le logement mais pas sur la logistique. Globalement, le secteur surperforme les indices généralistes.

Comme nous l'avions annoncé le mois dernier, nous avons **augmenté notre pondération sur le segment des centres commerciaux** (en particulier sur URW qui est désormais la première ligne du fonds et Klepierre) : elle atteint à fin janvier 19,7 % de l'actif (soit un niveau équivalent à celui de l'indice). Nous prenons en compte en effet le retour des consommateurs dans les centres (hausse de 9,5 % en janvier de la fréquentation en France, données CNCC) dans un environnement post pandémie. En outre, nous escomptons une accélération des transactions de marché qui contribueront à recrédibiliser les valorisations officielles de ces acteurs.

À l'inverse, nous avons **réduit notre exposition au segment des logements en Allemagne** (30,6 % de l'actif mais incluant dans notre classification le stockage pour les particuliers- vs 36,9 % fin décembre) dont le momentum demeure défavorable à notre sens.

Enfin, nous **sommes demeurés largement investis sur la logistique immobilière** (en particulier sur le développeur VGP et sur Segro) où les croissances de loyers et de valeurs s'accroissent et se répandent en Europe continentale, compte tenu d'une demande supérieure à l'offre disponible (celle-ci étant contrainte par des réglementations locales de plus en plus restrictives). L'offre récente de DIC Asset sur l'acteur allemand VIB Vermoegen (qui représente un peu plus de 2 % de votre fonds) a d'ailleurs illustré la pertinence des valorisations boursières sur ce segment.

Laurent Saint Aubin - Rédigé le 03/02/22

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Société de Gestion	SOFIDY SAS						
Gérant	Laurent Saint Aubin						
Date de création	Novembre 2014						
Nature juridique	FCP						
Code ISIN	Part P	FR0011694256					
	Part C	FR0013349297					
	Part I	FR0011694264					
	Part GI	FR0013349289					
Sous-classe d'actifs	Thématique						
Indice de référence	FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped						
Horizon de placement	> 5 ans						
Échelle de risque							
	1	2	3	4	5	6	7
Éligible Assurance vie	Oui						
Éligible PEA	Non						

OBJECTIF DU FONDS

L'objectif du FCP est de mettre en œuvre une gestion discrétionnaire pour surperformer, via une exposition aux actions du secteur immobilier de l'Union européenne, l'indicateur de référence FTSE EPRA / NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis après déduction des frais de gestion sur la durée de placement recommandée (supérieure à 5 ans).

ANALYSE DE LA PERFORMANCE*

Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	+8,7 %	+17,1 %	+14,5 %	+17,4 %	+16,9 %
Volatilité	15,6 %	13,1 %	13,0 %	13,1 %	13,1 %
Ratio de Sharpe	-	1,35	1,16	1,37	1,33
Tracking error (risque relatif)	-	4,0 %	4,3 %	4,0 %	4,0 %
Alpha	-	9,9 %	7,4 %	10,2 %	9,6 %
Bêta	-	0,84	0,83	0,84	0,84

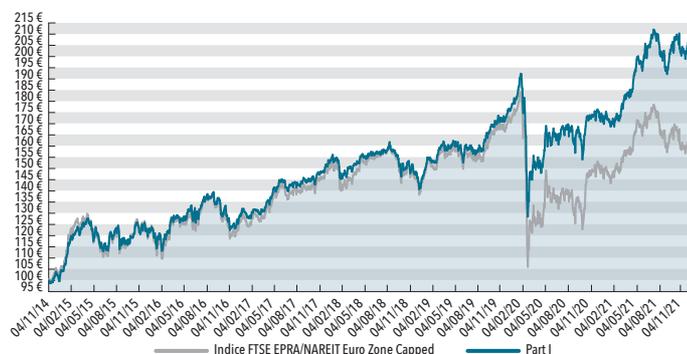
*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

AVERTISSEMENT - RISQUE : Le FCP investissant dans un secteur thématique, il peut également être soumis à des risques sectoriels. Les détails de ces risques sont décrits dans le DICI et le prospectus du fonds.

PERFORMANCE DU FONDS

Au 31 janvier 2022

base 100 au 4 novembre 2014



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, et ne sont pas constantes dans le temps.

HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE

	Depuis l'origine ⁽¹⁾	2017	2018	2019	2020	2021	Jan. 22	Fév. 22	Mars 22	Avril 22	Mai 22	Juin 22	Juil. 22	Août 22	Sept. 22	Oct. 22	Nov. 22	Dec. 22	2022 YTD	
Part P	+92,5 %	+16,3 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-2,4 %													-2,4 %
Indice	+62,0 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %													-0,1 %
VL (€)	100,00	128,62	149,53	136,43	167,41	192,45	187,77													187,77
Part I	+106,7 %	+17,5 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-2,3 %													-2,3 %
Indice	+62,0 %	+17,6 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %													-0,1 %
VL (€)	1 000,00	1 308,47	1 537,78	1 418,60	1 755,60	2 066,61	2 018,24													2 018,24
Part GI	+31,7 %	n.a.	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-2,3 %													-2,3 %
Indice	+2,9 %	n.a.	-11,2 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %													-0,1 %
VL (€)	10 000,00			9 006,08	11 172,77	13 170,38	12 865,91													12 865,91
Part C	+31,0 %	n.a.	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-2,4 %													-2,4 %
Indice	+3,7 %	n.a.	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-0,1 %													-0,1 %
VL (€)	100,00			90,32	111,60	130,95	127,86													127,86

(1) Depuis le 04/11/2014. (2) Depuis le 26/07/2018. (3) Depuis le 19/07/2018.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

Au 31 janvier 2022

	Fonds	Indice
Unibail Rodamco	8,16 %	7,59 %
Vonovia	7,56 %	10,22 %
LEG Immobilien	5,84 %	8,84 %
VGP	4,46 %	0,00 %
Covivio	4,41 %	4,06 %
Aroundtown	4,23 %	6,90 %
Merlin Properties	4,21 %	3,65 %
Klepierre	4,16 %	4,83 %
SEGRO	4,15 %	0,00 %
Gecina	3,25 %	6,26 %

FRAIS ET COMMISSIONS

(Base 100 au 4 novembre 2014)

Frais de gestion TTC	Part P	2,20 %
	Part C	1,30 %
	Part I	1,10 %
	Part GI	0,75 %
Droit d'entrée maximum TTC*	Part P	Jusqu'à 4 %
	Part C	Jusqu'à 4 %
	Part I	Jusqu'à 3 %
	Part GI	Jusqu'à 1 %
Commission de surperformance**		20 %
Souscription initiale	Part P	1 part
	Part C	1 part
	Part I	100 parts
	Part GI	100 parts

* Aucun droit d'entrée n'est perçu par la Société de Gestion.

** 20 % TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence et dans le respect du principe de "High Water Mark" à compter du 1^{er} décembre 2020.

À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCV, SIIC, Société Civile, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerce, et de bureaux. Premier acteur indépendant sur le marché des SCPI* avec 7,6 milliards d'euros sous gestion au 31/12/2021, SOFIDY est un gestionnaire d'actifs de référence en France et en Europe. SOFIDY gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de 4 400 actifs immobiliers. SOFIDY est une filiale de Tikehau Capital.
*Source : IEIF-2019.

DONNÉES DE L'OPCVM

Au 31 janvier 2022

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	8 932,2	402 779,5	5 262,1	60 880,9
Valeur liquidative (€)	2 018,24	187,77	12 865,91	127,86
Actif net (€)	169 146 167			

EXPOSITION DU PORTEFEUILLE

Au 31 janvier 2022

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾			
Euros	84 %	Logements	33 %	Allemagne	31 %
Livre sterling	8 %	Commerces	20 %	France	15 %
Dollar américain	4 %	Logistiques	17 %	Espagne	10 %
Couronne suédoise	2 %	Bureaux	16 %	Royaume-Uni	8 %
Autres	2 %	Autres	14 %	Autres	37 %

(1) Répartitions déterminées par le gérant en éclatant l'activité des sociétés en portefeuille entre les différents secteurs / zones géographiques.

COMMENT SOUSCRIRE ?

Vous pouvez souscrire au FCP SOFIDY Sélection 1 :

- Au sein de votre compte titre en vous rapprochant de votre banque ou de votre intermédiaire financier habituel.
- En unité de compte dans le cadre de votre Assurance vie. Pour connaître la liste des contrats d'assurance-vie référençant le FCP SOFIDY Sélection1, vous pouvez contacter le Service des Associés de SOFIDY au 01 69 87 02 00.

Le document d'information clé pour l'investisseur et le prospectus du FCP SOFIDY Sélection 1 décrivant l'ensemble des caractéristiques du fonds sont disponibles sur : www.sofidy.com



Abonnez-vous à toutes nos publications et retrouvez l'intégralité des Points marché, Reporting Mensuels et Interviews vidéos de Laurent Saint Aubin sur www.sofidy.com